

Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mercredi 25 octobre 2017

Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016

La situation du logement au Canada a évolué au cours de la dernière décennie dans le contexte de taux d'intérêt ayant atteint des creux sans précédent depuis la récession de 2008-2009, de la construction accrue d'immeubles en copropriété (condominiums) et de l'augmentation du prix des maisons.

Le fait de posséder une maison a une incidence sur presque tous les aspects de la vie. Les données sur le logement sont donc importantes pour éclairer, à tous les ordres de gouvernement, un certain nombre de politiques ayant pour but d'aider les Canadiens à accéder à un logement sûr, approprié et abordable.

Le présent communiqué décrit les principaux indicateurs du logement, comme le taux de propriété, la proportion de ménages vivant dans des logements en copropriété (condominiums) et la proportion de ménages vivant dans des logements qui ne sont pas considérés comme abordables.

Le taux de propriété est relativement stable depuis 2006, comparativement à une augmentation constante de 1991 à 2006

La décision de posséder ou de louer son logement est l'une des plus importantes que doit prendre un ménage. Elle a des répercussions sur les finances du ménage, la facilité avec laquelle les personnes peuvent déménager, le choix de l'emplacement du logement et du type de logement ainsi que d'autres facteurs importants liés au mode de vie des gens.

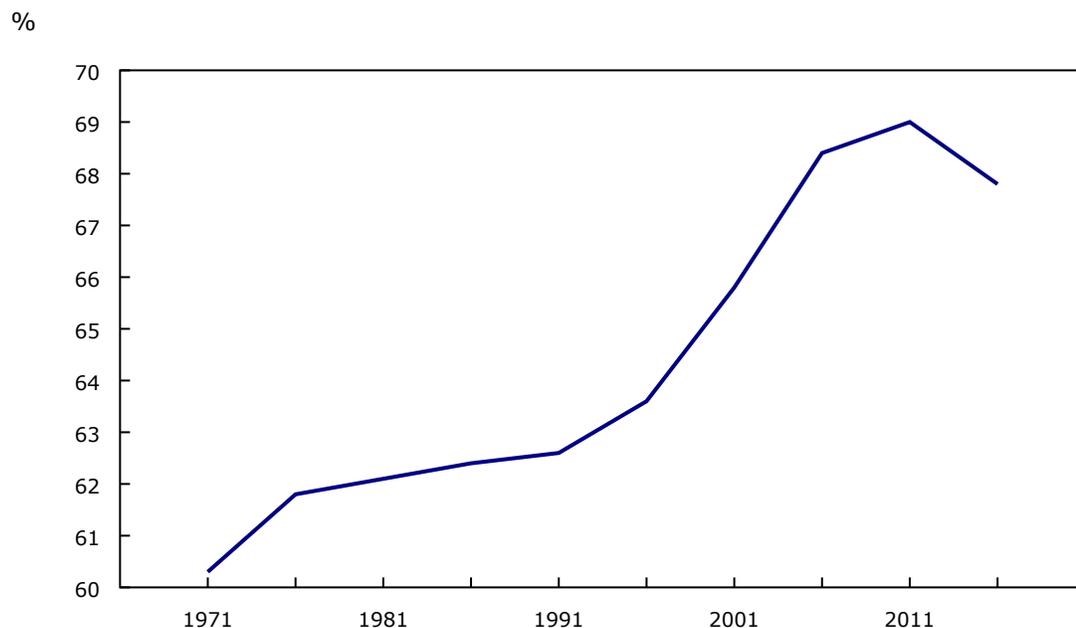
Plus de 9,5 millions des 14,1 millions de ménages au Canada étaient propriétaires de leur logement en 2016, ce qui représente un taux de propriété de 67,8 %. Le taux de propriété est demeuré relativement stable au cours de la dernière décennie. En 2006, le taux était de 68,4 % et en 2011, de 69,0 %. En revanche, de 1991 à 2006, le taux de propriété est passé de 62,6 % à 68,4 %.

De nombreux facteurs contribuent aux tendances relatives à la propriété, y compris les caractéristiques démographiques, l'importance du stock de logements, la disponibilité et le coût des options de rechange à la propriété, les taux d'intérêt et l'accès au financement, ainsi que les préférences et les besoins des Canadiens.

La croissance soutenue du taux de propriété avant 2006 a été attribuable dans une large mesure aux membres de la génération du baby-boom — une génération ayant un poids démographique important dont les membres sont nés entre 1946 et 1965 — qui sont devenus propriétaires. En 2016, la plupart des baby-boomers étaient déjà propriétaires et n'étaient plus à l'origine d'aucune augmentation. La durée pendant laquelle les baby-boomers demeureront propriétaires et le fait que les générations plus jeunes posséderont ou loueront leur logement auront une incidence sur les tendances futures.



Graphique 1 Taux de propriété au Canada, 1971 à 2016



Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 1971 à 2016, et Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

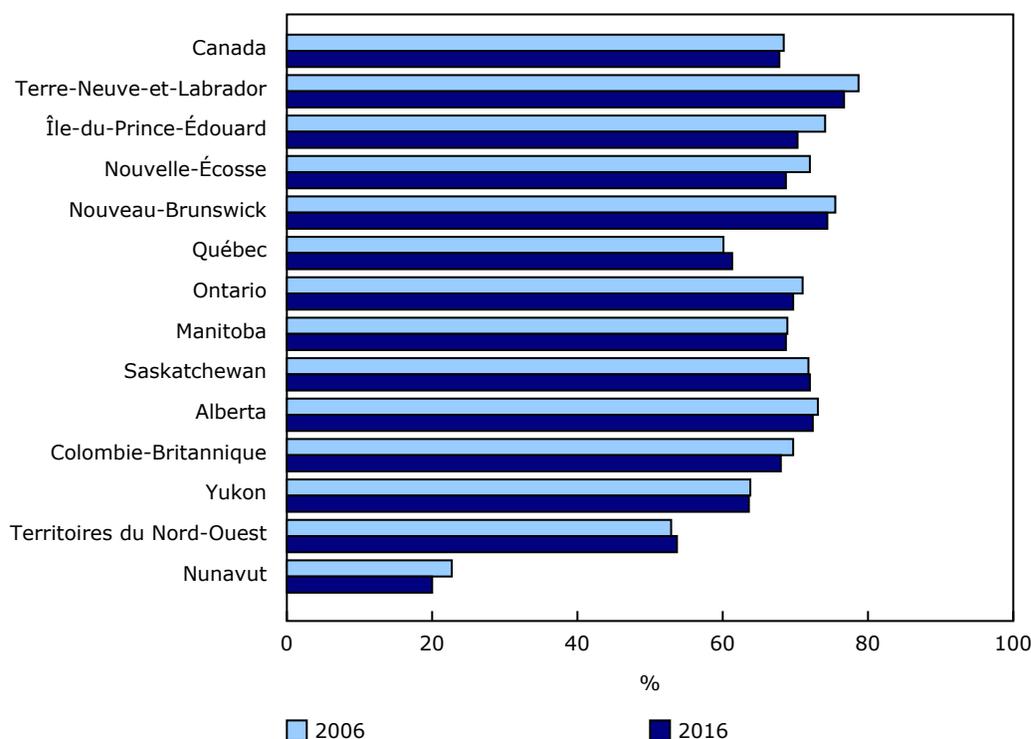
Les taux de propriété sont les plus élevés dans la région de l'Atlantique

Les provinces de l'Atlantique affichaient les taux de propriété les plus élevés au Canada en 2016. Terre-Neuve-et-Labrador se classait au premier rang, affichant un taux de propriété de 76,7 %, soit un taux bien supérieur à la moyenne nationale de 67,8 %.

Le Québec et les territoires ont affiché des taux de propriété inférieurs à la moyenne nationale. Le taux de propriété a toujours été faible au Québec et, à 61,3 % en 2016, il était le plus bas de toutes les provinces. Parmi les provinces et les territoires, c'est le Nunavut qui affichait le taux le plus faible au pays, soit 20,0 %.

Au cours de la dernière décennie, le taux de propriété a diminué dans les provinces de l'Atlantique, en Ontario, en Colombie-Britannique et au Nunavut tandis qu'il a augmenté au Québec et dans les Territoires du Nord-Ouest.

Graphique 2
Taux de propriété selon la province et le territoire, 2006 et 2016



Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2006 et 2016.

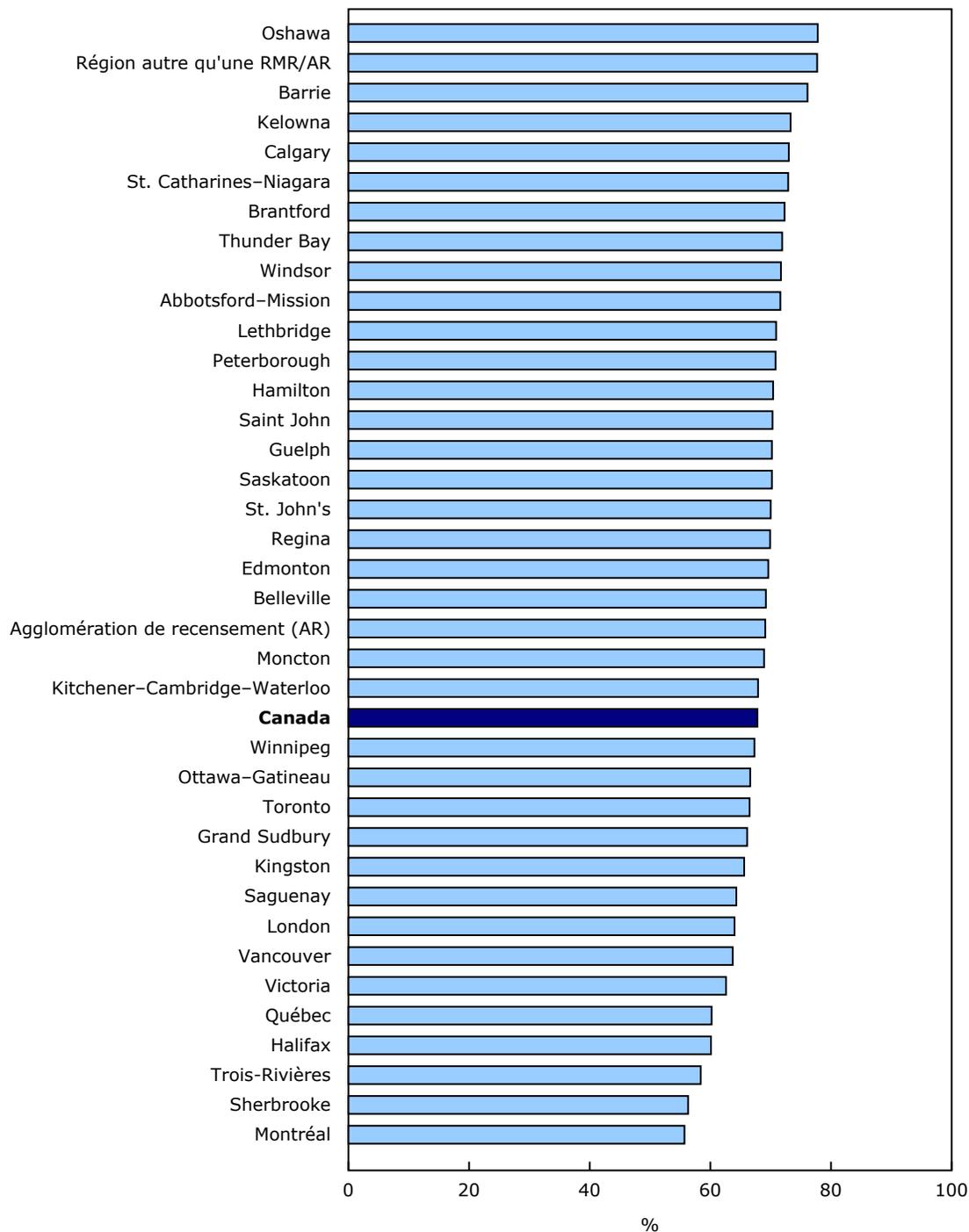
Parmi les régions métropolitaines de recensement, les taux de propriété sont les plus élevés à Oshawa et à Barrie, et les plus bas à Montréal et à Sherbrooke

Les taux de propriété ont connu des variations dans les plus grands centres urbains (régions métropolitaines de recensement ou RMR). À Toronto, le taux de propriété était proche de la moyenne nationale, se situant à 66,5 %. Vancouver avait un taux légèrement inférieur (63,7 %). Calgary, la RMR à la croissance la plus dynamique du Canada de 2011 à 2016, affichait un taux de propriété de 73,0 %, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale.

Les taux de propriété étaient inférieurs à la moyenne nationale dans toutes les RMR du Québec. En 2016, Montréal (55,7 %) et Sherbrooke (56,3 %) affichaient les taux de propriété les plus faibles parmi les RMR du Canada. D'autre part, Oshawa (77,8 %) et Barrie (76,1 %) se démarquaient en tant que RMR où les taux de propriété étaient bien supérieurs à la moyenne nationale.

Les taux de propriété étaient également beaucoup plus élevés à l'extérieur des régions métropolitaines. En 2016, 77,7 % des ménages à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement étaient propriétaires de leur logement.

Graphique 3
Taux de propriété selon la région métropolitaine de recensement (RMR), 2016



Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016.

Tableau 1
Taux de propriété selon la région métropolitaine de recensement (RMR), 2006, 2011 et 2016

	2016	2011	2006
	%		
Canada	67,8	69,0	68,4
St. John's	70,0	70,3	71,5
Halifax	60,1	62,8	64,0
Moncton	68,9	70,7	70,3
Saint John	70,3	71,2	70,2
Saguenay	64,3	64,1	64,0
Québec	60,2	59,8	58,8
Sherbrooke	56,3	54,9	54,3
Trois-Rivières	58,4	58,0	58,0
Montréal	55,7	55,2	53,6
Ottawa–Gatineau	66,6	68,2	67,2
Kingston	65,6	67,0	67,4
Belleville	69,2	70,1	69,5
Peterborough	70,8	73,7	72,7
Oshawa	77,8	79,6	78,6
Toronto	66,5	68,3	67,6
Hamilton	70,4	71,4	71,6
St. Catharines–Niagara	72,9	74,5	74,6
Kitchener–Cambridge–Waterloo	67,9	70,8	70,3
Brantford	72,3	74,0	73,7
Guelph	70,2	72,6	72,1
London	64,0	66,7	65,9
Windsor	71,7	73,1	74,3
Barrie	76,1	79,3	80,7
Grand Sudbury	66,1	68,2	67,2
Thunder Bay	71,9	72,0	72,9
Winnipeg	67,3	68,4	67,2
Regina	69,9	71,2	70,2
Saskatoon	70,2	69,3	67,0
Lethbridge	70,9	73,9	74,0
Calgary	73,0	73,9	74,1
Edmonton	69,6	70,6	69,2
Kelowna	73,3	76,2	77,3
Abbotsford–Mission	71,6	75,4	73,5
Vancouver	63,7	65,5	65,1
Victoria	62,6	65,1	64,7
Agglomération de recensement (AR)	69,1	70,3	70,1
Région autre qu'une RMR/AR	77,7	78,9	78,5

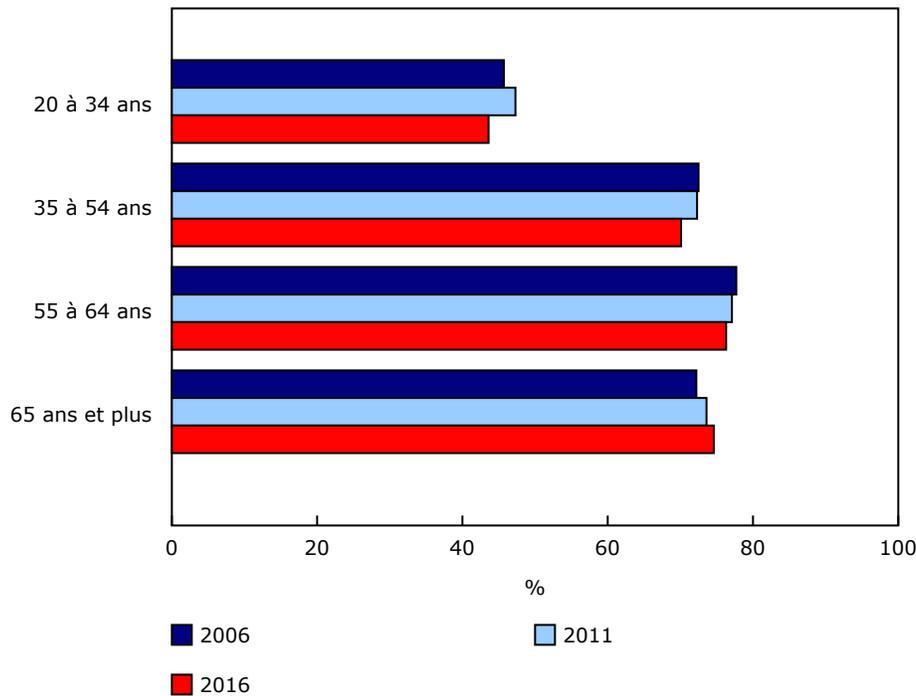
Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2006 et 2016, et Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Les personnes âgées étaient plus susceptibles d'être propriétaires en 2016 qu'ils ne l'étaient dix ans plus tôt

Le taux de propriété est fortement lié à l'âge. Le taux de propriété était de 43,6 % chez les personnes de 20 à 34 ans en 2016, comparativement à 70,1 % chez les personnes de 35 à 54 ans. Le taux de propriété est le plus élevé (76,3 %) chez les personnes de 55 à 64 ans et de 74,6 % chez les personnes de 65 ans et plus.

Les personnes âgées étaient plus susceptibles de posséder leur demeure en 2016 qu'elles ne l'étaient une décennie plus tôt. Le taux de propriété chez les personnes de 65 ans et plus était de 74,6 % en 2016, comparativement à 72,2 % en 2006. Inversement, les personnes de moins de 65 ans étaient moins susceptibles de posséder leur logement en 2016 qu'en 2006.

Graphique 4
Taux de propriété selon certains groupes d'âge, 2006, 2011 et 2016



Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2006 et 2016, et Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Les milléniaux affichent un taux de propriété plus faible que les baby-boomers à l'âge de 30 ans

Pendant de nombreuses années, les baby-boomers (en raison de leur poids démographique) ont grandement influencé les variations des taux de propriété au Canada. Toutefois, la situation est différente pour les générations plus jeunes. Les jeunes adultes de 20 à 34 ans, ceux que l'on appelle souvent les milléniaux, sont plus lents à entrer sur le marché du logement que les baby-boomers lorsqu'ils avaient le même âge.

Pour démontrer cela, on peut comparer les taux de propriété des baby-boomers âgés de 30 ans en 1981 et ceux des milléniaux âgés de 30 ans en 2016. À l'âge de 30 ans, parmi les milléniaux qui avaient leur propre logement, un peu plus de la moitié (50,2 %) en étaient le propriétaire en 2016, comparativement à 55,5 % des baby-boomers en 1981.

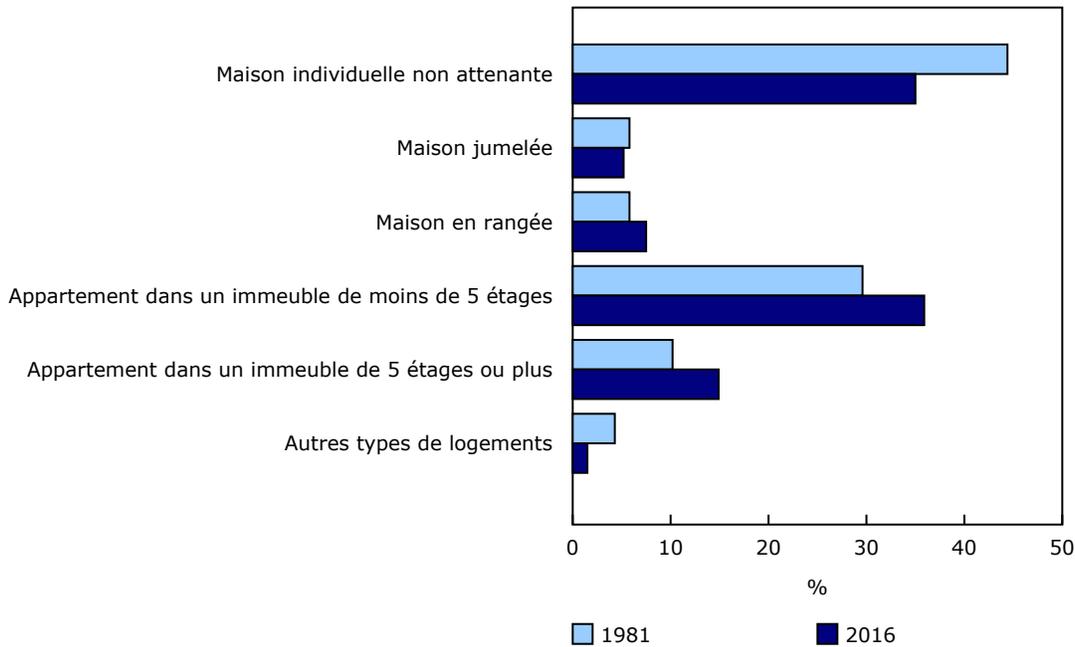
Les décisions concernant la location ou l'achat d'un logement coïncident souvent avec celles concernant la formation d'un ménage, c'est-à-dire quitter le domicile des parents ou emménager avec une autre personne. De nombreux autres facteurs, comme les coûts du logement, sont aussi en cause. Néanmoins, les taux plus faibles de propriété chez les milléniaux, comparativement aux baby-boomers lorsqu'ils avaient le même âge, sont cohérents avec d'autres différences intergénérationnelles.

Par exemple, le tiers des jeunes adultes de 20 à 34 ans vivaient avec leurs parents en 2016, une proportion qui est en hausse depuis 2001. Une analyse plus détaillée de cette tendance se trouve dans le communiqué du 2 août 2017 concernant les données du recensement : « [Les jeunes adultes vivant avec leurs parents au Canada en 2016](#) ».

Il existe aussi une différence entre les générations quant aux types de logements dans lesquels les jeunes adultes vivent. En 1981, 44,4 % des baby-boomers vivaient dans une maison individuelle non attenante, comparativement à 35,0 % des milléniaux en 2016. En 2016, les jeunes adultes étaient aussi plus susceptibles de vivre en appartement que les jeunes adultes en 1981. Il s'agit là d'un exemple de la façon dont la situation du logement a évolué d'une génération à l'autre, en raison des tendances comme l'urbanisation et l'augmentation de la construction d'immeubles à appartements.

Graphique 5

Type de logement des ménages dont le principal soutien est âgé de 20 à 34 ans, 1981 et 2016



Note(s) : La catégorie « Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages » comprend aussi les appartements dans un duplex.

Note(s) : Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des chiffres en raison de l'arrondissement.

Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 1981 et 2016.

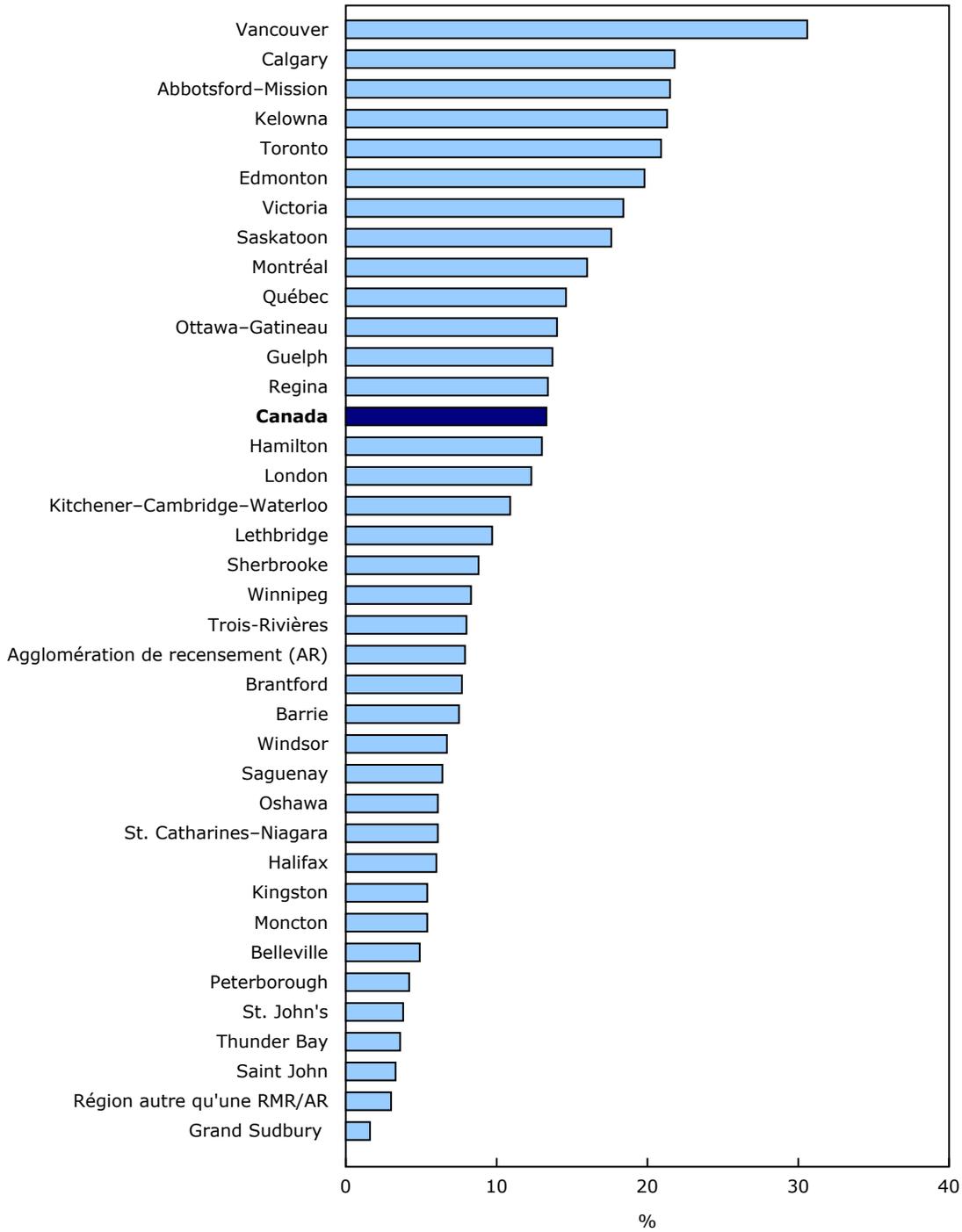
Le nombre de logements en copropriété augmente

En 2016, 13,3 % des ménages, soit près de 1,9 million, vivaient dans des logements en copropriété, ce qui représente une hausse de 1,2 point de pourcentage par rapport à 2011. Parmi ces ménages, presque 1,3 million (67,1 %) étaient propriétaires, tandis que 616 570 (32,9 %) étaient locataires.

La proportion de ménages vivant en logements en copropriété variait entre les régions métropolitaines de recensement (RMR) en 2016. Vancouver comptait la plus forte proportion de ménages vivant en logements en copropriété (30,6 %), dépassant de loin la deuxième place occupée par Calgary (21,8 %). Abbotsford-Mission (21,5 %), Kelowna (21,3 %) et Toronto (20,9 %) avaient aussi des taux de plus d'un ménage sur cinq vivant dans un logement en copropriété.

Les logements en copropriété étaient moins présents dans certaines autres RMR. Le Grand Sudbury (1,6 %), Saint John (3,3 %), Thunder Bay (3,6 %), St. John's (3,8 %), Peterborough (4,2 %) et Belleville (4,9 %) enregistraient moins d'un ménage sur 20 vivant en logements en copropriété.

Graphique 6
Proportion des ménages vivant dans des logements en copropriété selon la région métropolitaine de recensement (RMR), 2016



Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016.

Frais et abordabilité du logement

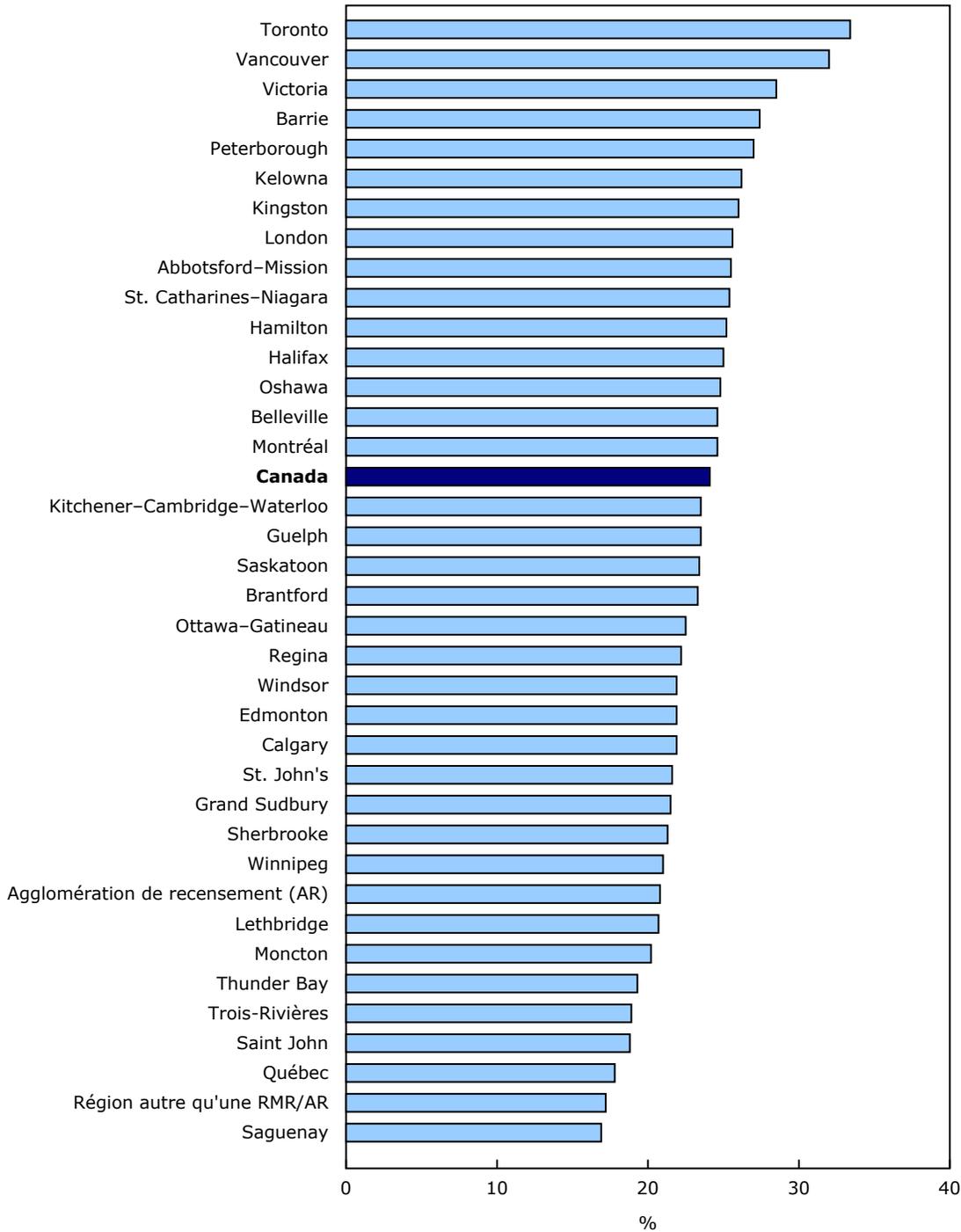
Pour avoir un toit au-dessus de sa tête, il faut être en mesure d'assumer les frais mensuels d'un logement. En 1986, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et les provinces ont convenu d'évaluer l'abordabilité du logement selon un seuil établi à 30 % ou plus du revenu total mensuel moyen du ménage consacré aux frais de logement. À cette fin, les frais de logement comprennent les paiements hypothécaires, le loyer, le coût de l'électricité, du chauffage, de l'eau et d'autres services municipaux, les impôts fonciers et les frais de copropriété.

La proportion des ménages dont les frais mensuels de logement sont considérés non abordables était de 24,1 % en 2016, comparativement à 24,4 % en 2006.

Parmi les régions métropolitaines de recensement, en 2016, Toronto (33,4 %) et Vancouver (32,0 %) ont affiché les proportions les plus fortes de ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement. Saguenay (16,9 %) et Québec (17,8 %) affichaient les plus faibles proportions de ménages vivant dans des logements dont les frais mensuels n'étaient pas considérés comme abordables.

Graphique 7

Répartition des ménages qui consacraient 30 % ou plus du revenu total du ménage aux frais de logement selon la région métropolitaine de recensement (RMR), 2016



Note(s) : Pour les ménages dont le revenu est supérieur à 0 \$ dans les logements privés non-agricoles, hors réserve.

Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016.

Les valeurs des logements estimées par les propriétaires

Les valeurs estimées par les propriétaires-occupants des logements varient selon les régions métropolitaines de recensement du Canada. En mai 2016, les propriétaires de Vancouver ont déclaré, en moyenne, une valeur marchande estimée de leur logement de 1 005 920 \$, comparativement à 734 924 \$ pour les propriétaires de Toronto et à 366 974 \$ pour les propriétaires de Montréal.

À l'échelle du Canada, la valeur moyenne en 2016 était de 443 058 \$. En dollars courants (non ajustés en fonction de l'inflation), en 2011, la valeur du logement estimée par le propriétaire était, en moyenne, de 345 182 \$.

Tableau 2
Valeur moyenne et médiane des logements (estimée par le propriétaire) selon la région métropolitaine de recensement (RMR), 2011 et 2016

	Valeur moyenne		Valeur médiane	
	2016	2011	2016	2011
	en dollars			
Canada	443 058	345 182	341 556	280 552
St. John's	348 519	285 415	319 478	265 940
Halifax	307 511	268 612	269 126	240 409
Moncton	191 276	172 219	165 727	150 332
Saint John	204 722	193 067	179 576	174 508
Saguenay	216 218	181 311	200 047	174 188
Québec	300 188	251 977	274 433	229 684
Sherbrooke	254 823	222 563	219 863	194 904
Trois-Rivières	189 168	164 604	170 463	150 109
Montréal	366 974	317 970	300 794	274 939
Ottawa–Gatineau	397 495	345 677	349 818	300 985
Kingston	355 797	304 511	300 503	259 656
Belleville	252 070	223 937	224 853	200 255
Peterborough	337 069	277 524	299 241	250 057
Oshawa	461 757	307 338	423 962	280 191
Toronto	734 924	495 394	647 648	421 835
Hamilton	485 415	343 368	421 420	300 274
St. Catharines–Niagara	309 957	250 815	266 071	219 468
Kitchener–Cambridge–Waterloo	393 896	320 120	349 737	289 525
Brantford	337 344	268 622	300 113	243 243
Guelph	463 729	348 718	400 904	300 795
London	301 631	256 882	260 080	229 533
Windsor	246 465	199 090	200 580	174 359
Barrie	419 554	304 575	389 429	280 099
Grand Sudbury	297 171	249 493	254 473	225 086
Thunder Bay	261 881	184 779	240 311	160 484
Winnipeg	328 707	266 127	299 614	249 951
Regina	376 493	327 912	348 426	300 145
Saskatoon	392 276	346 098	350 148	320 059
Lethbridge	328 267	296 766	299 302	279 132
Calgary	527 216	466 438	450 406	400 831
Edmonton	437 490	394 904	399 932	350 128
Kelowna	536 898	481 793	473 780	425 221
Abbotsford–Mission	518 441	413 248	499 725	397 739
Vancouver	1 005 920	691 550	800 220	598 085
Victoria	637 064	586 108	590 424	549 458

Note(s) : Toutes les valeurs sont en dollars courants.

Source(s) : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016, et Enquête nationale sur les ménages, 2011.



Dans le but de souligner le 150^e anniversaire du pays, Statistique Canada propose des instantanés de notre riche histoire statistique.

Les conditions de logement des Canadiens et les statistiques sur le logement ont évolué au fil du temps. Les questions sur le logement dans le recensement ont aussi changé pour correspondre aux besoins d'information découlant des changements à la politique de logement et de mieux rendre compte de l'évolution de la situation du logement au Canada. Par exemple, dans les années 1980, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et les provinces avaient convenu d'élaborer des indicateurs des besoins en matière de logement, notamment ce qui est considéré comme abordable. Les modifications des questions sur le logement ont permis aux gouvernements de disposer des renseignements nécessaires pour utiliser le recensement comme source principale afin de suivre les besoins des Canadiens en matière de logement.

En 1871, au moment du premier recensement après la Confédération, 3,5 millions de Canadiens vivaient dans environ 600 000 logements. La valeur d'une maison construite à ce moment-là était d'environ 2 300 \$ (soit environ 70 000 \$ en dollars d'aujourd'hui). Le Recensement de 2016 a montré que 35,2 millions de Canadiens vivaient dans 14,1 millions de logements et que la valeur moyenne d'un logement occupé par son propriétaire se situait à environ 440 000 \$. Il s'agit là d'un exemple de la façon dont le logement a évolué, tant du point de vue de la valeur que du nombre moyen de personnes y vivant.

Parallèlement aux changements dans les conditions de logement des Canadiens, les statistiques recueillies dans le cadre du recensement pour rendre compte de ces changements ont évolué aussi. Une question visant à déterminer si un ménage possédait ou louait son logement est apparue pour la première fois lors du Recensement de 1921 et a permis de déterminer que 61,9 % des ménages étaient propriétaires de leur logement. Les conditions de logement étaient mesurées selon certaines caractéristiques, une approche qui a fait l'objet d'une collecte détaillée dans le Recensement de 1941. On recueillait des données sur la présence d'un réfrigérateur, d'une cuisinière (y compris le nombre de zones de cuisson), d'installations sanitaires et d'autres caractéristiques. Lorsque ces caractéristiques sont devenues omniprésentes et que les attentes à ce chapitre ont augmenté, ces questions ont disparu. Lors du Recensement de 1981, les conditions de logement étaient mesurées selon le besoin de réparations d'un logement. De plus, des questions détaillées sur les frais de logement ont vu le jour dans le Recensement de 1971, ce qui a permis une analyse de l'abordabilité du logement.

Note aux lecteurs

Définitions

Le présent communiqué sur le logement englobe les ménages dans des logements privés occupés, appelés « ménages ». Ceux qui vivent dans des logements collectifs, comme des maisons de chambres, des résidences pour personnes âgées, des établissements de soins de longue durée ou des prisons, ne sont pas inclus. En 2016, on comptait 14 072 080 ménages au Canada.

Les caractéristiques du ménage désignent les caractéristiques de la personne ou du groupe de personnes occupant le logement privé. Les caractéristiques du ménage recueillies lors du Recensement de la population de 2016 généralement utilisées dans l'analyse du logement comprennent le mode d'occupation, la taille du ménage, le revenu total du ménage et le genre de ménage. Les caractéristiques du ménage ont été recueillies pour l'ensemble des ménages privés. Le Recensement de la population de 2016 a aussi permis de recueillir les données servant à déterminer les soutiens du ménage, c'est-à-dire la ou les personnes qui paient les frais de logement. Une méthode répandue pour l'analyse du logement consiste à examiner les caractéristiques (comme l'âge) du principal soutien du ménage par rapport aux caractéristiques du logement, aux frais de logement et à d'autres caractéristiques du ménage.

La valeur estimée par le propriétaire désigne le montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait ses biens.

Voir le [Dictionnaire, Recensement de la population, 2016, n°98-301-X](#) au catalogue, pour obtenir plus de renseignements sur les variables du recensement.

Produits et diffusions du Recensement de la population de 2016

Statistique Canada publie aujourd'hui le cinquième ensemble de résultats du Recensement de la population de 2016. Ces résultats concernent le logement des Canadiens à l'échelle nationale, provinciale, territoriale et infraprovinciale en 2016. Des résultats concernant [l'immigration et la diversité ethnoculturelle](#), ainsi que la [population autochtone](#), sont aussi diffusés aujourd'hui.

Plusieurs produits du Recensement de 2016 sont aussi disponibles à compter d'aujourd'hui dans le module Web du [Programme du recensement](#). Ce module a été conçu pour donner un accès facile et sans frais aux données du recensement. Les données sont organisées en grandes catégories, y compris les produits analytiques, les produits de données, les produits de référence, la géographie et un centre vidéo.

Les [Produits analytiques](#) comprennent le présent article dans Le Quotidien, tandis que les [Produits de données](#) comprennent les résultats sur le logement pour une vaste gamme de régions géographiques normalisées, disponibles dans le [Profil du recensement](#), les [Tableaux de données](#) et les [Faits saillants en tableaux](#).

De plus, la [Série « Perspective géographique »](#) présente des données et des faits saillants sur des thèmes clés du présent article du Quotidien, et ce, pour divers niveaux géographiques.

Les [produits de référence](#) contiennent des renseignements permettant de mieux comprendre les données du recensement. Ces produits comprennent le [Guide du Recensement de la population, 2016](#), qui résume les aspects fondamentaux du recensement, et qui présente les taux de réponse et d'autres renseignements sur la qualité des données. Ils comprennent également le [Dictionnaire, Recensement de la population, 2016](#), qui présente les concepts et les variables du recensement, et le [Guide de référence sur le logement](#), qui explique les concepts du recensement ainsi que les modifications apportées au Recensement de 2016. Ce guide de référence contient aussi de l'information sur la qualité des données, la comparabilité historique et la comparaison avec d'autres sources de données. Tout au long du cycle de diffusion, le Dictionnaire et le Guide du Recensement de la population sont mis à jour en fonction des nouveaux renseignements.

Les produits et services géographiques liés au Programme du Recensement de 2016 figurent à la section [Géographie](#). On y trouve [GéoRecherche](#), une application de cartographie interactive.

Une infographie sur les [Condominiums au Canada](#) permet d'illustrer certains résultats sur la copropriété pour le Canada.

Des renseignements sur les conditions de logement des peuples autochtones sont offerts dans l'article [Les conditions de logement des peuples autochtones au Canada](#), de la série Recensement en bref.

Le public est invité à [clavarder avec nos experts](#) au sujet de cette diffusion le lundi 30 octobre 2017 de 12 h 30 à 13 h 30, heure de l'Est.

Au cours des prochains mois, Statistique Canada continuera de diffuser les résultats du Recensement de la population de 2016, et fournira un portrait encore plus complet de la population canadienne. Veuillez consulter [l'horaire de diffusion du Programme du Recensement de 2016](#) pour connaître les dates de diffusion des données et des analyses touchant différents thèmes tout au long de 2017 et consulter régulièrement le module Web du [Programme du recensement](#) pour la diffusion d'autres produits.

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête [3901](#).

Pour obtenir plus de renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca) ou communiquez avec les Relations avec les médias au 613-951-4636 (STATCAN.mediahotline-ligneinfomedias.STATCAN@canada.ca).